

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 205

„Neumühleweg 27 - 33“

vom 28.07.2009

1. **Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung**

Der auf dem Grundstück Neumühleweg 27 angesiedelte Elektrobetrieb möchte sich erweitern und eine auf dem benachbarten Grundstück ein ca. 18 m x 8,40 m großes Lagergebäude mit Carports errichten. Der bisherige Bebauungsplan setzt hier keine überbaubare Grundstücksfläche fest, weshalb er geändert werden muss. Gleichzeitig werden die übrigen Baugrenzen bis auf die bestehenden Gebäude ausgedehnt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz weiter unten)
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst alle Grundstücke, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichnet sind.

3. **Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes**

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift, bzw. aus den textlichen Festsetzungen zu den ursprünglichen Bebauungsplänen. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans wurden u.a. hinsichtlich der Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, der Zulässigkeit von Baugrenzenüberschreitungen, der Dachneigung von Pultdächern und der Begrünung von flachen oder flach geneigten Dächern geändert.

4. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

4.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum und in Eigentum der Gemeinde Urbach. Die zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Flächen sind noch von an die Bauherrschaft zu verkaufen.

4.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 205 „Neumühleweg 27 - 33“ wird folgender Bebauungsplan geändert:

- Nr. 135 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie – Änderung I“

Der Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ ist in einem kleinen Teilbereich berührt.

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Hetzinger

Hetzinger
Bürgermeister

